

**UCHWAŁA NR XXIV/287/21
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**

z dnia 4 lutego 2021 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Obszary objęte planem położone są na zachód od rzeki Kani, w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu przy ul. Wrocławskiej, a szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 4 są dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem budynków portierni, służb ochrony terenu, stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tą linię pochylni oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy;
- 2) pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty, dla których należałoby ustalać takie zasady;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszarów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 1,8;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdu, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 25 m;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej o których mowa w § 12;
- 9) wysokość budynków nie większą niż 40 m, z uwzględnieniem pkt 13;
- 10) wysokość budowli nie większą niż 50 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 11) dowolne formy dachów;
- 12) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, stacji transformatorowych, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 20 m²;
- 13) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, stacji transformatorowych, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD L lub z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 15) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 16) zakaz lokalizacji obiektów oświatowych, sportowych, kulturalnych, społeczno-opiekuńczych, zdrowotnych;
- 17) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U dopuszcza się:

- 1) przebudowę, adaptację istniejących obiektów budowlanych;
- 2) lokalizację parkingów;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów oświatowych, sportowych, kulturalnych, społeczno-opiekuńczych, zdrowotnych;
- 4) wysokość budowli nie większą niż 50 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację parkingów;

- 2) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZN dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-L ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KD-L ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych, w tym stałych systemów transportowych, łączących obiekty budowlane zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych, w tym stałych systemów transportowych, łączących obiekty budowlane zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P/U, 3P/U, 4P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń budowlanych, w tym stałych systemów transportowych, łączących obiekty budowlane zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U;

2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;

2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:

a) 2500 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U,

b) 500 m² – na terenie oznaczonym symbolem 3P/U,

c) 1 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:

a) 25 m na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U,

b) 1 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

1) ustala się liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

a) 10 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub usługowych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych lub,

b) 10 stanowisk postojowych na każdym 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych,

2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną.

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) ustala się zastosowanie, do wytwarzania energii cieplnej, nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gostyń oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych, których szerokości wynoszą:

1) 11 m po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

2) 7 m po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną.

3. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.

§ 13. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 11 pkt 6 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki

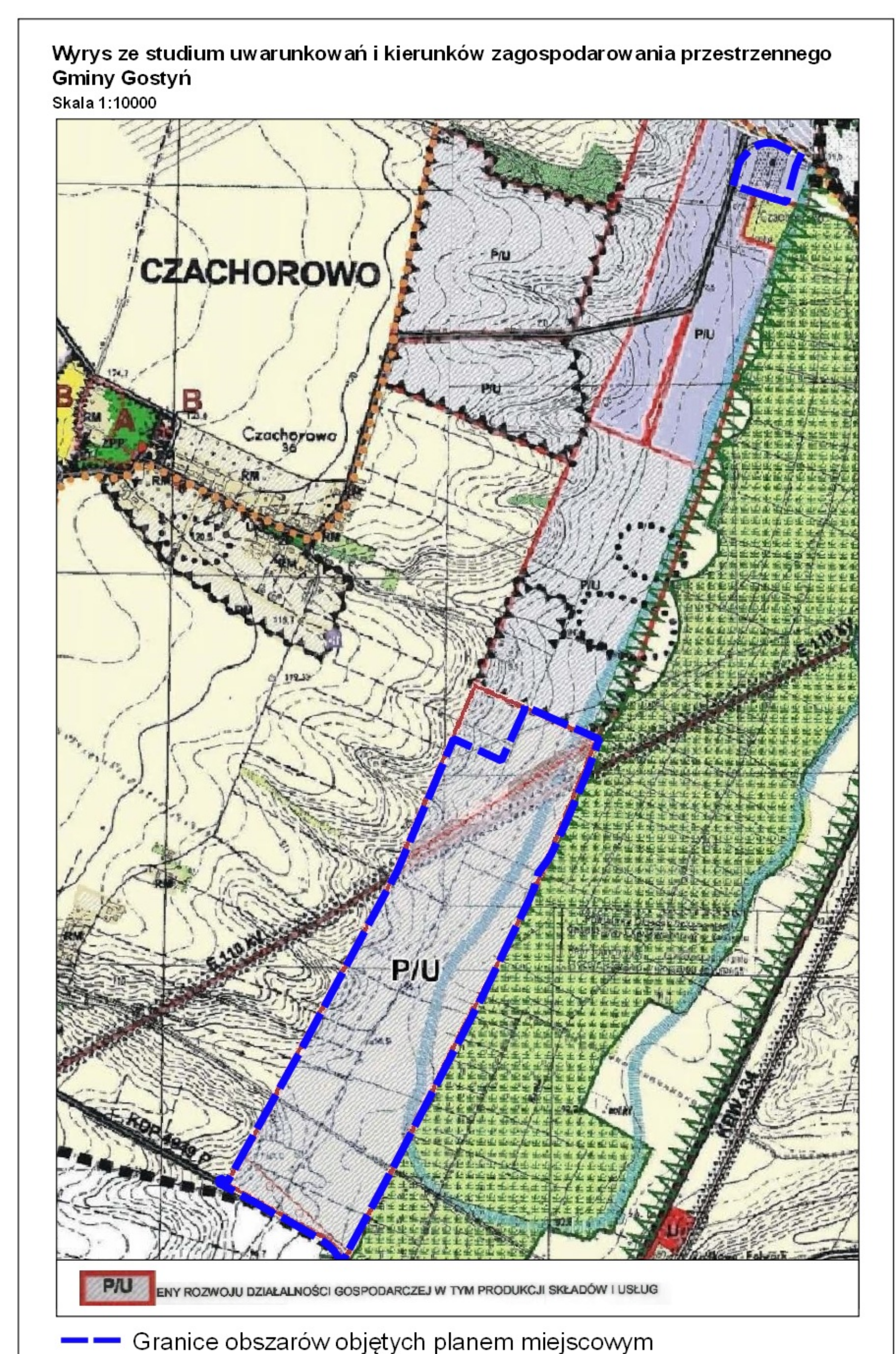
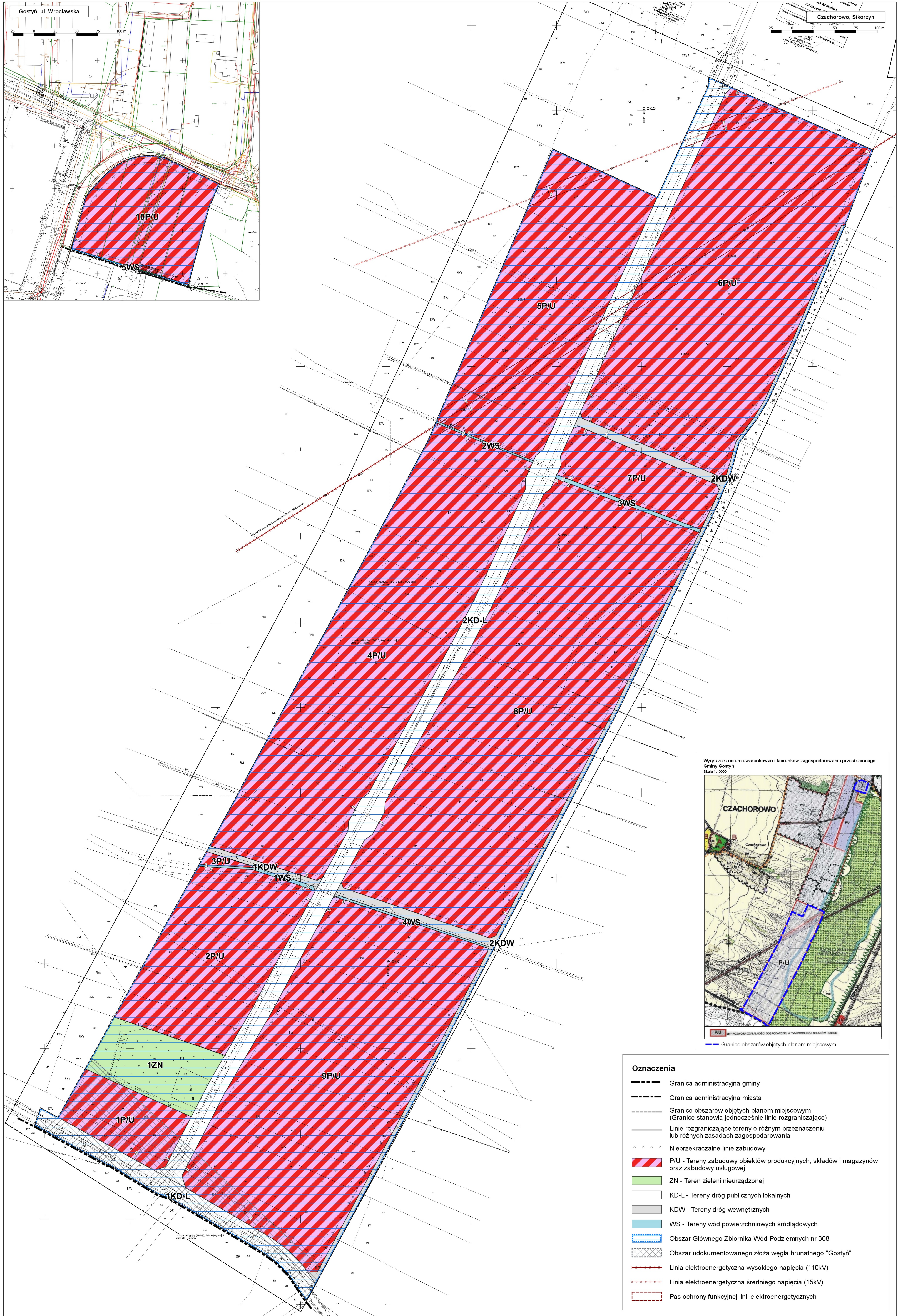


GMINA GOSTYŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W CZACHOROWIE I SIKORZYNIE ORAZ W GOSTYNIU

SKALA 1: 1000

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY NR XXIV/287/21
RĄDY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 4 lutego 2021 r.



Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
- 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu, rozstrzyga co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7
Uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (od 15 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r.)						
1	27.07.2020 r.	zwiększyć minimalną powierzchnię zabudowy do 70%	obszar objęty planem oznaczony symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U	powierzchnia zabudowy nie większa niż 60%	—	X brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń
Uwagi złożone po drugim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (od 11 września 2020 r. do 9 października 2020 r.)						
Uwag nie złożono, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia						

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/287/21
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 4 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml



Uzasadnienie

UCHWAŁY NR XXIV/287/21

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 4 lutego 2021 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu

Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu nastąpiło na podstawie Uchwały Nr XXXVI/448/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu, zmienionej Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r. Dla obszarów objętych opracowaniem brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 26 lutego 2018 r. obwieszczono na tablicach Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz na stronie internetowej urzędu, a 27 lutego 2018 r. ogłoszono w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 30 marca 2018 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, na piśmie, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Instytucjami uzgadniającymi były Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie, wpłynęło dziewięć wniosków, z których osiem zostało złożonych przez instytucje, natomiast jeden wniosek złożyła osoba fizyczna. Burmistrz Gostynia rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, wając jednocześnie interesy prywatne właścicieli gruntów oraz interes publiczny postanowił uwzględnić wnioski, jednak z zastrzeżeniem szczegółowego ich rozpatrzenia na etapie sporządzania projektu planu. Ostatecznie, w sporządzonym projekcie planu uwzględniono, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, wnioski złożone przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania. Wniosek osoby fizycznej częściowo nie został uwzględniony. Burmistrz Gostynia nie przeznaczył bowiem działki pod wszelkiego rodzaju usługi oraz nie ustalił możliwości rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS-71/13-9/18 z dnia 09.04.2018 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.133.2018.ET.1 z dnia 16.04.2018 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Opracowany projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń (zatwierdzonego uchwałą Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń), w którym dla terenów objętych opracowaniem, oznaczonych symbolem P/U, wskazano rozwój działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów, usług.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu wyznacza nowe tereny inwestycyjne, głównie na działkach wykorzystywanych aktualnie rolniczo. Jednocześnie plan dopuszcza przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego i garażowo-gospodarczego oraz ich adaptację na obiekty produkcyjno-usługowe. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę jak i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej. Na obszarze planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych tj. grunty rolne podlegające ochronie. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie opracowania planu nie są określone, ze względu na brak tego typu obiektów na przedmiotowym terenie. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpływają negatywnie na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt planu określił bowiem pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Ustaleniem planu jest zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Teren opracowania planu (położony w obrębie ewidencyjnym Czachorowo i Sikorzyn) nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Przez jego teren przebiega jedynie linia elektroenergetyczna wysokiego i średniego napięcia. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.

W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń w siedzibach urzędu, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 1 czerwca 2020 r. Burmistrz Gostynia obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy oraz w biuletynie informacji publicznej, a 2 czerwca 2020 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu – w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r. – projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 24 czerwca 2020 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 5 sierpnia 2020 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. Do udostępnionego dokumentu wpłynęła jedna uwaga kwestionująca ustalenia planistyczne

dotyczące parametrów zabudowy oraz zaopatrzenia w energię elektryczną. Większość proponowanych przez składającego uwagę zmian została uwzględniona. Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia (Zarządzenie Nr 405/2020 Burmistrza Gostynia z dnia 19 sierpnia 2020 r.) była korekta uchwały w sprawie planu miejscowego. Zakres zmian nie wymagał ponownienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Niezbędne jednak było ponowne wyłożenie do wglądu publicznego (od 11 września 2020 r. do 9 października 2020 r.). O ponownej możliwości zapoznania się z dokumentami Burmistrz Gostynia ogłosił w prasie, na stronie internetowej, w biuletynie informacji publicznej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Gostyniu, a także w miejscowościach Czachorowo i Sikorzyn. W ogłoszeniu poinformowano o terminie dyskusji publicznej (23 września 2020 r.) oraz o terminie i sposobie składania uwag (do 29 października 2020 r.). Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 11 września 2020 r. dostępny był także na stronach internetowych: <http://www.gostyn.pl/> oraz <http://biuletyn.gostyn.pl/>.

W wyznaczonym terminie tj. do 29 października 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Ustalenia zawarte w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu nie są sprzeczne z wynikami opracowanej w 2016 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń oraz Uchwały Nr XVII/214/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Jeden z obszarów objętych projektem planu (położony w obrębie ewidencyjnym Czachorowo i Sikorzyn) nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. W oparciu o ustalenia planu zostaną wydzielone tereny dróg publicznych (poszerzenia istniejących układów komunikacyjnych). Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu wynika, że zaistnieją okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje, w perspektywie dziesięcioletniej prognozy, przychody dla budżetu gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych Czachorowie i Sikorzynie oraz w Gostyniu umożliwi dalszy rozwój działalności gospodarczej na terenie gminy Gostyń, co wiąże się z oczekiwaniami lokalnej społeczności.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mirosław Żywicki